

Ontwikkelpplan Rietbergweg 12, Wijhe

Erfinrichtingsplan



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Inleiding

Initiatief erfontwikkeling

De initiatiefnemers wonen op het voorerf in de boerderij en willen het mogelijk maken voor hun zoon en schoondochter om op het achtererf te gaan wonen. Alsmede het timmerbedrijf van de zoon te huisvesten in een bijgebouw. Dit is mogelijk vanwege het feit dat de agrarische activiteiten op dit erf zijn gestaakt en het bestaande noordelijke bijgebouw (20x16m, 4m nok, 2m dakgoot) op het achtererf niet meer in gebruik is.

Bestaande kwaliteiten behouden

In het verleden is er op dit erf veel gebiedseigen en inheemse erfbeplanting aangeplant. Het gaat hier om de hoogstamfruitgaard aan de westzijde, de bomen en hagen op het voorerf en de groene landschappelijke haag om het erf aan de noord en westzijde. Aan de oostzijde staan tevens een rij bomen. Door deze ontwikkelingsgeschiedenis heeft het erf al een groene gebiedseigen uitstraling. De bestaande boerderij, kapschuur en lange schuur hebben een gebiedseigen uitstraling die past bij het wensbeeld.

Nieuwe plek toevoegen

In contrast tot dit gebiedseigen groene voorerf en ‘middenerf’ staat er op het achtererf een gebiedsvreemde constructie/bijgebouw. Dit is de uitgelezen plek om een nieuwe plek van te maken en van het erf een meergeneratie-erf te maken. Dit ontwikkelplan geeft inzicht in de onderbouwing en ruimtelijke uitwerking van dit idee. Kern daarbij is de bestaande kwaliteiten benutten voor de landschappelijke inpassing van dit initiatief.



Afbeelding 1. Luchtfoto omgeving plangebied.

behouden:
hoogstamboomgaard met
inheemse landschappelijke
haag

agrarische percelen
omgeving



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied.



Bebouwing erf en omgeving



Afbeelding 8. Noordelijk (gebiedsvreemd) bijgebouw en zichtlijn met bestaande randbeplanting.



Afbeelding 5. Te behouden schuur met poort aan noordzijde en toegang via oostzijde achtererf.



Afbeelding 3. Bestaande hoogstamfruitgaard behouden inclusief landschappelijke haag behouden.



Afbeelding 9. Bestaande boerderij, verharding zijerf en hoogstamboomgaard. Zichtlijn naar het zuiden.



Afbeelding 6. Groen voorerf met bomen, hoogstamfruitgaard en hagen. Op de achtergrond nummer 10.



Afbeelding 10. Bijgebouw op achtererf met kelders en te behouden eiken en groene rand.



Afbeelding 7. Toegang oostzijde met te behouden schuur en groene rand met bomenrij en hagen.



Afbeelding 4. Toegang oostzijde met te behouden eiken in groene rand en toegang naar perceel.

Erf in Kommenlandschap

Landschapsontwikkelingsplan

Het ruimtelijk beeld van het kommenlandschap wordt bepaald door de afwisseling tussen zeer open gebieden en meer besloten mengelgronden

Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Samen met de bosblokken in de lagere delen resulteert dit in een landschap dat relatief besloten is. In tegenstelling tot de grootschalige openheid in de komgebieden in de Betuwe is hier sprake van een meer verdichte openheid: het kommenlandschap. Het Lierder- en Molenbroek vormen hierop een uitzondering. Het is het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden, ook bij het ontwikkelen van de robuuste verbindingzone. Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

Landschappelijke karakteristiek

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld.
- Kronkelige oost-west verbindingen over hogere (mengel-) gronden (Bremmelerstraat, Kappeweg, Daslever, Waterstraat, Boerlestraat, Hagenvoorde, Holstweg).
- Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden.
- Incidenteel wegbeplanting op hogere gronden, de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap. Dit principe geldt ook voor de inpassing van de spoorlijn in dit gebied.
- Lagere gronden hebben open karakter.
- Bosblokken (populier) op lagere gronden (waaronder De Gelder); veelal vroeger in gebruik als snijgriend (wilgentenen).
- Lierder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling.

WEL

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang:

Situering en afstemming op de omgeving

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dit betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Landschapstype en kavelpatroon (recht of onregelmatig).
- Ligging (aan de weg of van de weg af).
- ‘Korrelgrootte’; de maat van de bouwkael ten opzichte van kavelpatroon en ruimtemaat van het landschap.

Compositie, indeling en inrichting van het erf

De indeling en erfinrichting zijn vooral bij de historische erven (oud en jong) van belang.

Het gaat om de volgende thema's:

- Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin).
- Bebouwing op het erf (compact of verspreid).
- Losse opbouw bij de oude erven of de strakke ordening bij de jonge en de moderne erven.
- Open erf dat overgaat in het landschap, of gesloten erf dat juist scherp is begrensd.

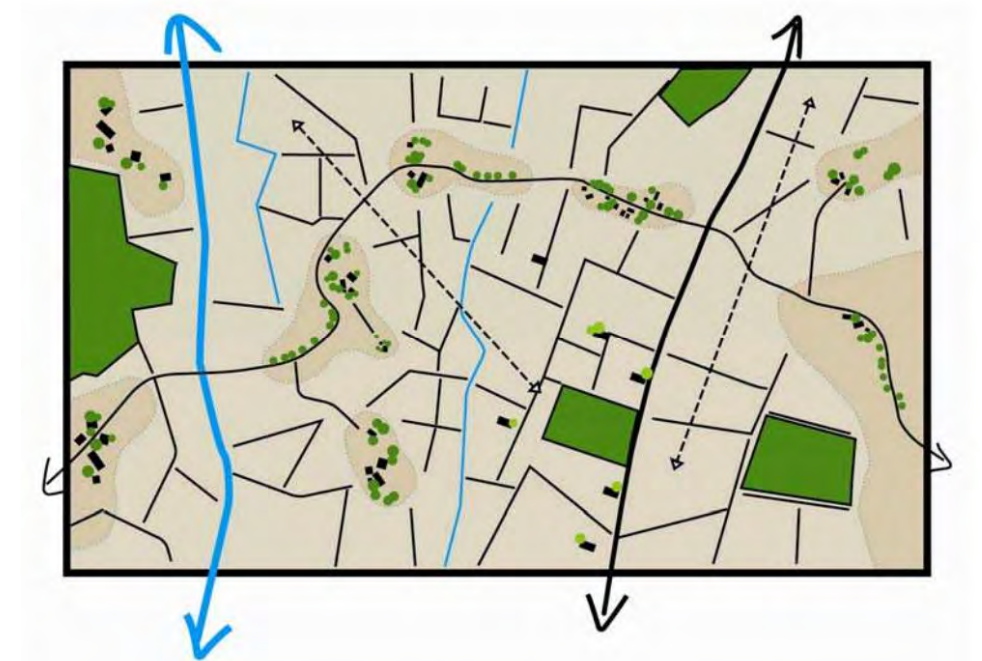
Beplantingsvormen en sortiment

Een goede uitwerking van dit aspect draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide.
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodemgebonden).
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt.
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van inheemse beplantingen en het aansluiten bij ecologische structuren.

NIET

- Aarden wallen/schuttingen om tuinen om privacy te waarborgen of geluid te weren.
- Aanleg parkeerplaatsen met sterk stedelijke uitstraling.
- Agrarische erven zonder bedrijfswoning.
- Versplintering van open ruimte door plaatsing hekken (paardenhouderij).
- Aanleg grote waterpartijen rondom woningen, niet passend in het deelgebied.



Afbeelding 12. Landschapsstructuur volgens het LOP.



Afbeelding 11. Uitsnede visiekaart LOP Salland plangebied en omgeving

Analyse erf

Natuurlijke ondergrond voor ontwikkeling

Het landschap om het plangebied is gevormd door duizenden jaren van rivierinvloeden. Op de bodemkaart is duidelijk te zien dat de Rietbergweg en aangelegene erven op de hogere Mengelgronden liggen. De intekening van de bodemkaart (circa 40 jaar geleden opgetekend) is niet heel exact. De recente hoogtekaart laat een duidelijker beeld zien van de scheiding tussen de verschillende bodems en de hoogteligging van het plangebied en de omgeving.

De bij de bodem en waterhuishouding passende natuurlijke beplanting is die van het Elzenrijk Essen-Iepenbos. Deze bevat de volgende plantsoorten:

- Boomsoorten: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik
- Struiken: meidoorn, hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts, sleedoorn dauwbraam, aalbes, zwarte bes, framboos.

Agrarische ontwikkeling vormt gebied

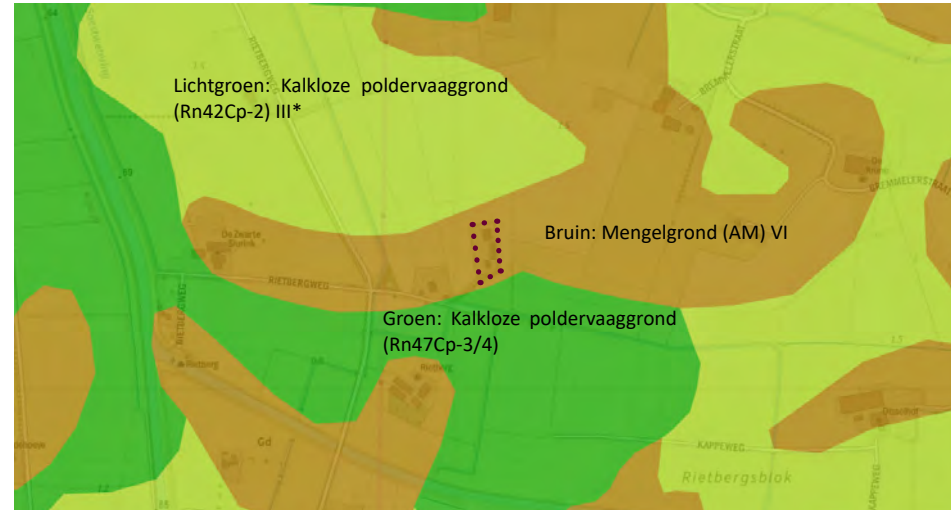
De natuurlijke ondergrond is door agrarische (en stedelijke) ontwikkelingen veranderd. Op nevenstaande historische kaarten is een duidelijke ontwikkeling zichtbaar van een landschap met veel boomgaaden, perceelsrandbeplanting en een landgebruik dat was afgestemd op de bodem en waterhuishouding. Gedurende de tijd is zowel de meeste beplanting als deze relatie met de ondergrond verdwenen. Het plangebied kent echter nog wel veel beplanting, zowel in de vorm van bomen, een boomgaard alsook de herstellende kavelgrensbeplanting. Hierdoor staat het in scherp contrast met de openheid van de lagere gronden eromheen.

Structuurvisie Olst-Wijhe

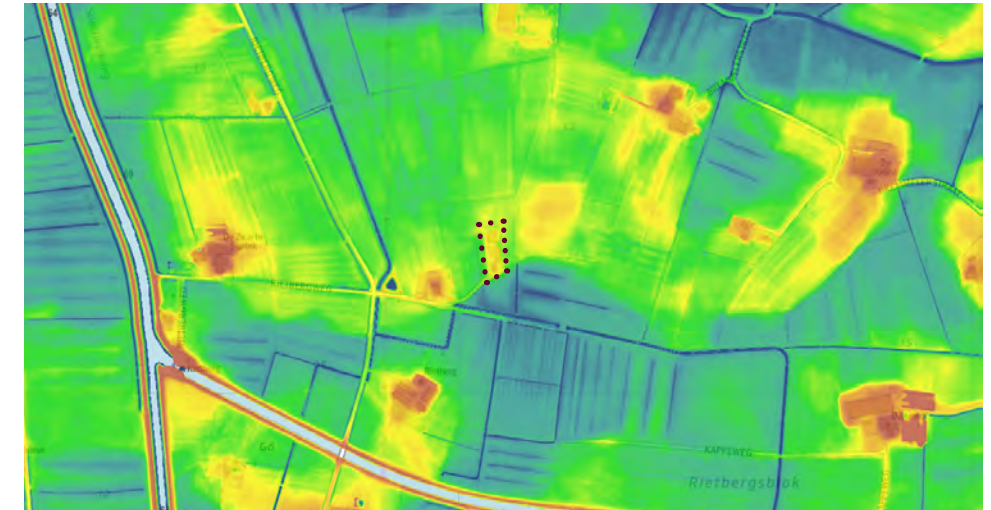
Het plangebied is onderdeel van het Sallandse landelijke gebied, dat sterk wordt gekenmerkt door landbouw en een diversiteit van openheid en kleinschaligheid. Naast de landbouw is ook de regelmatig verspreide bewoning kenmerkend voor het landschap. Deze combinatie van wonen en landbouw heeft geleid tot een fijnmazig netwerk van wegen, wat tot op heden het gebied goed ontsluit en ook van hoge waarde is voor recreatie. De visie voor dit gebied is:

- Stimuleren en faciliteren van omvorming van vrijkomende agrarische bebouwing naar kleinschalige verblijfsaccommodaties om de leefbaarheid op het platteland te versterken.
- Stimuleren van hernieuwbare energie met bewoners en bedrijven.
- Ruimte bieden voor herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing tot nieuwe woon-werkconcepten of recreatief (mede)gebruik.

Op de volgende pagina's wordt de ruimtelijke uitwerking uiteengezet basis van de analyse en beleid. De voorgestelde ingrepen versterken het erf landschappelijk en voegen meerwaarde toe voor de biodiversiteit en brengen daarmee de ontwikkeling in balans.



Afbeelding 14. Bodemkaart: duidelijke ligging van erven op (hogere) mengelgronden en rivierklei eromheen.



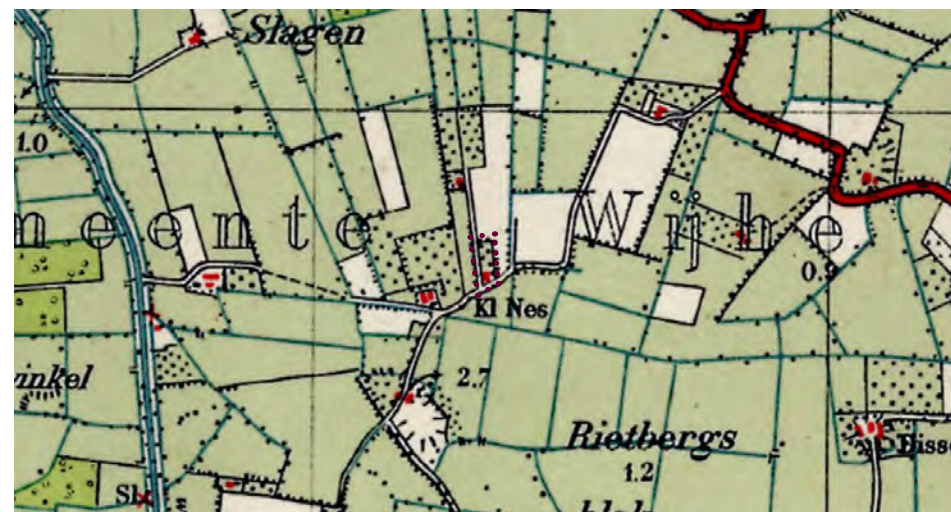
Afbeelding 13. AHN3 hoogtekaart: duidelijke ligging erven op hogere gronden, daaromheen lagere kommen.



Afbeelding 15. Kaart 1850 met ligging enkele erven in agrarisch landschap met weteningen.



Afbeelding 18. Kaart 1900: Bebouwing op erf, toegang naar noordelijke percelen en perceelsrandbeplanting.



Afbeelding 17. Kaart 1950: Percelen worden groter en er komt meer bebouwing op de erven.



Afbeelding 16. Kaart 2020: Meer bebouwing op erven, erf- en perceelsrandbeplanting veelal verdwenen.

Inrichtingsmaatregelen

Huidige kwaliteiten behouden

Zoals benoemd is er in het plangebied reeds een ruimte hoeveelheid aan gebiedseigen en inheemse erfbeplanting aanwezig. Kern van de ontwikkeling is de beplanting duurzaam in stand te houden. Deze erfbeplanting wordt nog versterkt op de volgende manieren:

- Verwijderen overbodige verharding bij kapschuur en bijgebouw: meer ruimte voor fruitbomen en zichtlijn.
- Ontwikkelen onderbegroeiing rand erf: verwijderen zandhopen en opslag materieel.

Opwaarderen middenerf

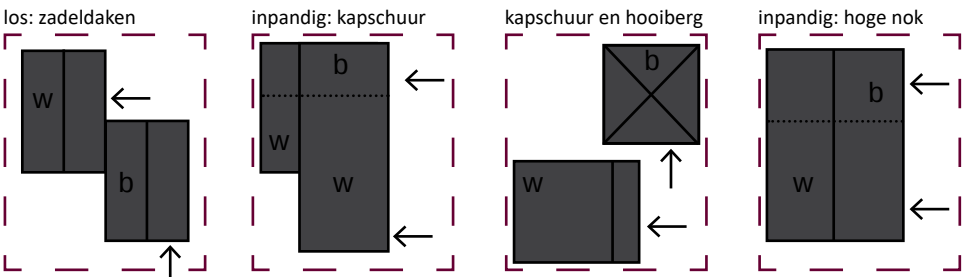
Het groene voorerf wordt zoveel als mogelijk behouden. Rond de oude kapschuur en de nieuwe schuur wordt het middenerf op een gebiedseigen manier betrokken bij de boerderij. Hier blijft ruimte voor de privé tuin en het parkeren van auto's. Ten noorden van de kapschuur is het erf kadastraal opgeknipt. De zone die dan ontstaat zorgt door het toevoegen van nieuwe hagen en struiken voor privacy en een groene uitstraling.

Door de historische zichtlijn open te houden en de verharding om te vormen naar een karrenspoor met groenere uitstraling blijft de verbinding tussen het voor- en achtererf behouden. Met als voordeel een heldere scheiding tussen de fruitgaard en privé tuinen zonder dat dit een fysieke barrière wordt. Dit karrenspoor wordt op de eigendomsgrens afsluitbaar door middel van een houten poort om de privacy te borgen.

Achtererf: behoud bijgebouw/nieuwbouw woning

De initiatiefnemers willen een nieuwe woning (max. 750 m³) met bijgebouw (max. 100 m²) realiseren. Mits dit bouwtechnisch mogelijk is willen ze de woning in huidige constructie bouwen (Afb. 19+21). De bebouwing krijgt een eigentijdse gebiedseigen uitstraling passend op het 'agrarische' achtererf (denk aan schuurwoning, hooiberg met houten gevels). Via een karrenspoor (oost) wordt het ontsloten. Op het inrichtingsplan is een zoekgebied opgenomen waarbinnen alle nieuwe (bij)gebouwen dienen te komen. Afb. 20 geeft alternatieven mits wonen in de bestaande constructie niet haalbaar blijkt.

De nieuwe woning wordt via de oostzijde ontsloten waardoor er een gezamenlijke erfverharding ontstaat voor toegang tot de woning en bestaande schuur. Er is ruimte voor 3x parkeren (5x2,5m) op halfverharding bij de toegang aan de zuidzijde.



Afbeelding 20. Principe mogelijkheden nieuwbouw woning en bijgebouw binnen zoekgebied (niet op schaal).



Afbeelding 19. Schets erf-inrichting met ingrepen.

- | | | | |
|---------------------------------------|---|--|---|
| Bebouwing en bomen bestaand: behouden | Verharding bestaand: toegang voorerf behouden | Karrenspoor (west): zichtlijn afsluiten met houten poort | Privé tuin: privacy door middel van beukenhagen en struiken |
| Nieuwe woning achtererf: max. 750 m³ | Nieuw bijgebouw achtererf: max. 100 m² | Karrenspoor (oost): toegang perceel en achtererf | Erfverharding achtererf: parkeren bij bijgebouwen op halfverharding |



Afbeelding 21. Schets erfinrichting met bestaande bebouwing, beplanting en nieuwe woning in bestaande constructie met nieuw bijgebouw op achtererf.

Inheemse beplanting

De soortkeuze is gebaseerd op de bodem en grondwaterhuishouding ter plekke. Door een breed sortiment te kiezen, een plantafstand van circa 1 meter en de soorten per 5 tot 7 stuks van eenzelfde soort te mengen is de kans groter dat voldoende planten aanslaan en een dichte, gezonde en gevarieerde vegetatie ontstaat waardoor het gewenste eindbeeld wordt behaald. Voor aanvullen van de houtwal (struiken onder

bestaande bomen) worden inheemse soorten gekozen. Zowel bij de solitair als de struiken is het aan te bevelen grondverbetering toe te passen, aangezien deze over het algemeen door het type boom en de grotere plantmaat meer van de bodem vragen. Het is van belang om binnen de kroonprojectie (wortelzone) van de oude eiken niet of met aandacht te graven/bouwen om deze bomen te kunnen behouden.

Plantlijst

- 175 m² bosplantsoen/onderbeplanting 100-125 cm, wlg, 1x1m driehoeksverband: 5% schietwilg, 5% kraakwilg, 35% sleedoorn, 10% hazelaar, 20% kardinaalsmuts, 25% gelderse roos
- 1x Linde, kastanje of notenboom 12-14 cm, draadkruit, 2 boompalen
- 35 m1 Beukenhaag: gewone beuk 100-125cm, wlg, 6 stuks/m1, 2 rijen



Afbeelding 22. Schietwilg



Afbeelding 23. Kraakwilg



Afbeelding 25. Sleedoorn



Afbeelding 24. Hazelaar



Afbeelding 26. Kardinaalsmuts



Afbeelding 27. Gelderse roos



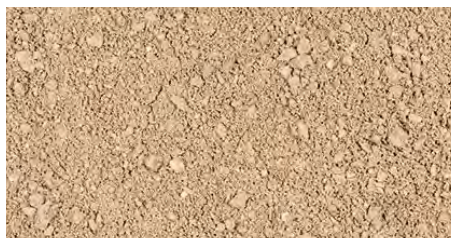
Beeldkwaliteit en materiaalgebruik

Opwaarderen erf

- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing en is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Het groene voorerf wordt zoveel als mogelijk behouden.
- Verdeling erf in open en representatief voorerf en informeel en besloten achtererf.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Verwijderen overbodige verharding bij kapschuur en bijgebouw.
- Ontwikkelen onderbegroeiing rand: verwijderen zandhopen en opslag materieel.
- Erfafscheidingen zijn beplant: schuttingen en metselwerk niet toegestaan.
- Voorzieningen voor vleermuizen en vogels (natuurinclusief) zijn integraal onderdeel van het erfontwerp, denk aan kasten aan bomen en op palen.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Buitenverlichting is bescheiden, indirect en naar beneden gericht. Alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).
- Toepassen vleermuisvriendelijke verlichting: amberkeurige (golflengte 580-600 nm).
- Samenhangende materialisering voor erfverharding: gebakken- of halfverharding.

Ontsluiting en parkeren

- De nieuwe woning wordt via de oostzijde ontsloten waardoor er een gezamenlijke erfverharding ontstaat voor toegang tot de woning en de bestaande schuur
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Minimaal 3 parkeerplekken per woning realiseren voor bewoners en bezoekers.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken: niet direct nabij stam of onder bestaande boomkronen parkeren.
- Met aanleg karrenspoor blijft de verbinding tussen het voor- en achtererf behouden.
- Toepassen houten poort op eigendomsgrens in karrenspoor.
- Toepassing van groen/waterdoorlatende erfverharding.
- Hemelwater wordt bovengronds naar de gewenste plek afgevoerd.



Afbeelding 28. Referenties materialisering erfverharding, bij voorkeur is deze grotendeels waterdoorlatend.

Transformeren bijgebouw in nieuwe (schuur)woning

- Wanneer mogelijk gebruik maken van de bestaande constructie bijgebouw.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving.
- Eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige 'agrarische' architectuur.
- Locatie en nokrichting bebouwing is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Woning betreft 1 bouwlaag met kap in een eenvoudige hoofdvorm.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Toepassen zadeldak óf een kapschuur dak.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.

Bijgebouwen

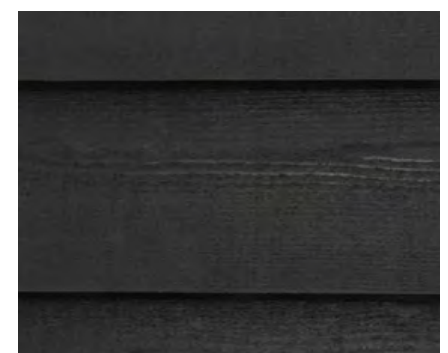
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Dakopbouwen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.
- Woningen met een geïntegreerd bijgebouw vormen één geheel en dragen bij aan de rustige uitstraling.



Afbeelding 29. Referenties integratie van zonnepanelen in all-in dakoplossing.

Detaillering en materialisering bebouwing

- Subtiel en sober, maar verzorgd detailleren en stijlkenmerken uitvoeren.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering.
- Toepassing hoogwaardige en duurzame natuurlijke materialen. Rood/bruine baksteen, riet, zink/metaal, hout, keramische pannen (niet geglaazuurd).
- Geen ongecoate uitlogende materialen toepassen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het hoofddak en/of bijgebouw ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Installaties zoals de buitenunit van een warmtepomp zijn onderdeel van de architectuur en/of worden uit het zicht geplaatst.
- Platte daken zijn bekleed met beplanting: groen dak.
- Voorzieningen voor gebouwgebonden vleermuizen en vogels (natuurinclusief) zijn integraal onderdeel van (bij)gebouwontwerp, geen losse kasten aan de gevels. Toepassen met variatie in hoogtes en op alle windrichtingen.



Afbeelding 30. Referenties materialisering gevels in hout, sober en subtiel.

Referenties bebouwing



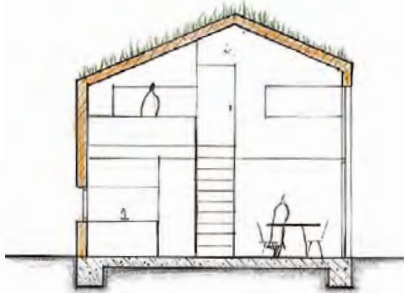
Ref. materialisering + verschijningsvorm



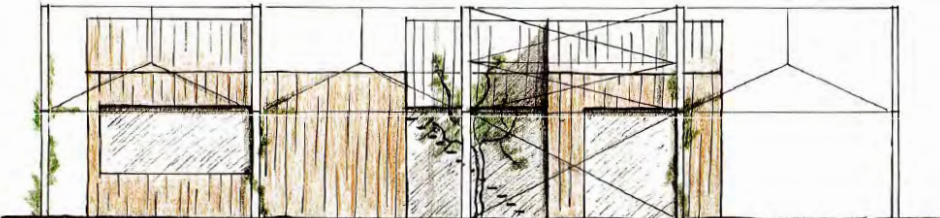
Ref. verhoging woonkeuken



Ref. ochtend licht keuken



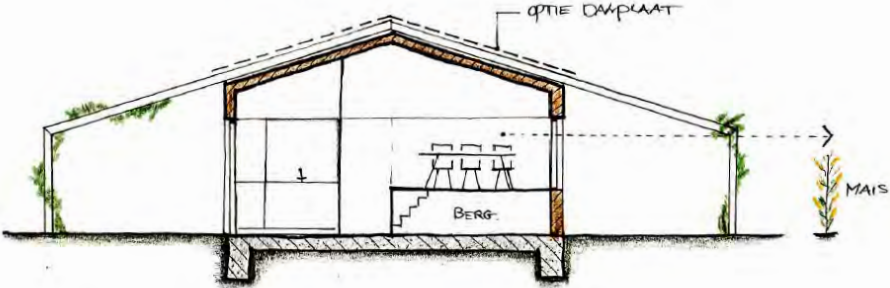
NOORDGEVEL
1:100



WESTGEVEL
1:100



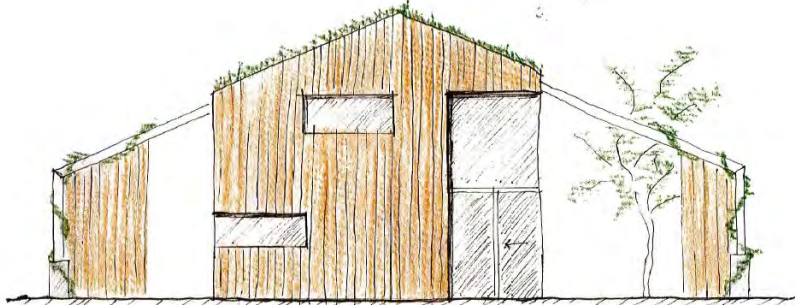
Optie translucente dakplaten (kas)



DOORSNEDE A
1:100



DOORSNEDE B
1:100



NOORDGEVEL
1:100



WESTGEVEL
1:100



Materialisering gevel

Afbeelding 31. Referenties materialisering en uitstraling nieuwbouw.

Afbeelding 32. Concept doorsnedes nieuwbouw in bestaande constructie als referentie.

Afbeelding 33. Concept gevelaanzichten beoogde houten woning in bestaande constructie als referentie.

Eelerwoude



Op weg naar 100% natuurinclusief ➤